NORDVIK

Andersbakkan 92

2 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Andersbakkan 92

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 3-roms selveierleilighet fra 2020. Heis. God bodplass.
Solrik balkong. Fjernvarme. TG1 på alt.

Prisantydning	**2 790 000,-**
Omkostninger	**71 130,-**
Totalpris	**2 861 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 601,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Bolig ved Thomas Kvålsvoll ønsker velkommen til Andersbakkan 92.

En lekker 3-roms selveierleilighet fra 2020 med gjennomgående god standard og moderne kvaliteter. Lund Østre er et populært boligområde og herfra har man korte avstander til "alt" man skulle trenge i hverdagen. Metrobussholdeplass og dagligvare innen gangavstand. Flott turterreng rett utenfor ytterdøra.

Boligen byr på en rekke kvaliteter, som blant annet:

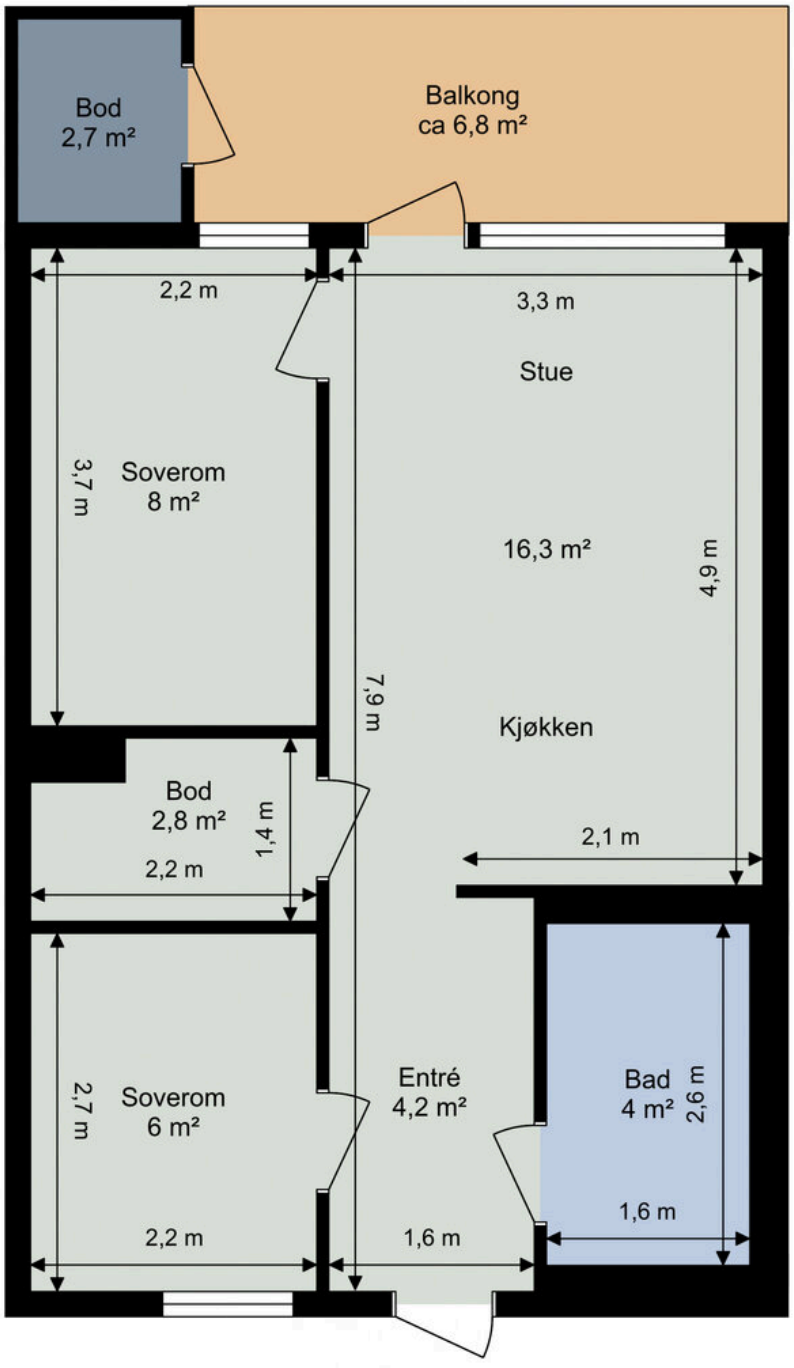
- Fin beliggenhet i bygget med solrik balkong.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer. Praktisk kjøkkenøy.
- Behagelig oppvarming via fjernvarme (inkludert i felleskostnader)
- Flislagt bad.
- Heis.
- Bodplass innvendig, samt sportsbod.
- TG1 på alt.
- Garasjeplass kan tildeles etter søknad.

Velkommen til en hyggelig visningsopplevelse!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 48 kvm

Andersbakkan 92
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.


bakt i ovnen
Fra boller til burritos


bakt i ovnen
Fra boller til burritos






bakt i ovnen
Fra boller til burritos
gorenje






THE RISE OF KYOSHI





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0025/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Andersbakkan 92, 7089 HEIMDAL
Gnr 177, bnr 816, snr 96 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Jørgen Langlie Nicolaysen

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
69 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
84 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 861 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 874 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod/teknisk rom.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 48 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder følgende: Entré/gang, kjøkken, bad, stue, 2 soverom samt bod.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG2 eller TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Parkering
Sameiet har totalt 41 parkeringsplasser i kjeller. Plassene følger ikke bolig ved eventuelt salg. TOBB tildeler disse

på vegne av sameiet. Plassene tildeles etter søknadsdato. Søknad sendes TOBB, se tobb.no. Det betales gebyr til TOBB ved tildeling.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Yggdrasil Takst AS

Byggemåte
Boligen ligger i et leilighetsbygg oppført i betong og trekonstruksjon i 3 etasje. Fasader er kledd med trepanel og fasadeplater. Taket har flatt og er tekket med papp/folie. Vinduer med isolerglass.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Energikarakter: B. Oppvarmingskarakter: MØRK GRØNN.

Oppvarming
Fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 601,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fjernvarme, bygningsforsikring, tv/internett, velforeningskontingent, drift/vedlikehold og vaktmestertjenester.

Beløpet fordeles slik:
- Felleskostnader drift: Kr. 2 016,-
Tilleggsytelser:
- Velforeningskontingent: Kr. 122,-.
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 463,-

Kommunale avgifter
Kr 14 568,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann- og avløpsgebyr.
- Renovasjon.
- Eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter.
- Kommunale avgifter.
- Strømforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Yippi Høiseth B8-B9, orgnr. 930051527

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige tilgjengelige års regnskap (2024) viste et overskudd på kroner 28 460. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 38 199,-. Sameiet hadde ved periodens slutt disponible midler på kr. 1 472 364,- og justert for midler øremerket langsiktige avsetninger på kr. 1 006 776,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89715963

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 953 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Andersbakkan og denne innbydende selveierleiligheten fra 2020. Leiligheten ligger flott til i byggets i 2. etasje. Området består av en fin miks av beboere og det er flere barnefamilier i nærområdet. Fellesarealene er opparbeidet med flotte grøntområder og lekeplasser. Fra Andersbakkan er veien kort til det aller meste: - kort vei til Kattem skole og Åsheim ungdomsskole, nærbutikker både på Kattem og Korsen samt Bymarka med sitt flotte turterreng. Det er også kort vei til Heimdal sentrum og Tillerbyen, som samlet tilbyr det aller meste av utsalgs- og servicessteder.
Velkommen til Lund Østre!

Kort vei til et særdeles godt utvalg av fasiliteter og funksjoner på Heimdal og Tiller
Heimdal sentrum ligger få minutters kjøring fra boligen og har det aller meste av fasiliteter du trenger i det daglige. Her finner du flere dagligvarebutikker (bl.a. Rema 1000, Spar, Bunnpris, EuroAsia mfl.), vinmonopol, kafeer, restauranter, banktjenester, klesbutikker og bensinstasjoner. På Heimdal fnner du også helsetjenester som tannlege, lege, helsestasjon, optiker og fysioterapeut.

Veien er heller ikke lang til Tillerbyen, som er sørsidens shoppingmekka, med storkjøpesentrene City Syd, StorM og Tillertorget i spissen og et ellers rikt utvalg av utsalgssteder. Tillerbyen nås på i underkant av 10 minutter i bil.

Hverdagshandelen kan også enkelt gjøres til fots eller med sykkel ved Coop Prix Kattem eller Extra Ringvålvegen (Korsen).

Skoler og barnehager
Boligens skolekrets er Kattem barneskole og Åsheim ungdomsskole, som begge ligger i gang-/sykkelavstand fra boligen. I nærområdet finnes det også et rikelig utvalg av barnehager innen kort avstand. For mer informasjon se Trondheim kommune sine nettsider.

Sport og idrett
Heimdal har et godt utvalg av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett, klatring mm. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet Heimdalshallen treningssenter, Easyfit, 3T med svømmehall på Rosten, hvor du også finner bl.a. Impulse og Kaliber gym.

Fantastiske Bymarka som nær nabo og utmerkede tur- og utfartsområder like ved
For den som er glad i natur og friluft, er Bymarka med flotte helårs turmuligheter et utmerket alternativ like i nærheten. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km maskinpreparerte skiløyper og 6 lysløyper på til sammen 53 km. Løyper og stier er av varierende standard, og burde tilfredsstille de fleste behov fra sykling, trimturer, barnevogntrilling, skiturer m.m. Kort vei er det også til Saupstad Skistadion med bl.a. rulleskiløype. På sommerstid anbefaler vi en sykkeltur til Hestsjøen for en dukkert.

Offentlig kommunikasjon
Det er meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet med hyppige metrobussavganger til Trondheim sentrum og omegn. Bussholdeplassen er noen få minutters gange unna. Her går bussene så ofte at du slipper å sjekke rutetidene før du tusler opp til bussholdeplassen.

For mer informasjon om rutetider, se https://www.atb.no.

Fra Heimdal stasjon er det togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av nybygg med eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Det er meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet med hyppige metrobussavganger til Trondheim sentrum og omegn. Bussholdeplassen er noen få minutters gange unna. Her går bussene så ofte at du slipper å sjekke rutetidene før du tusler opp til bussholdeplassen.

Skoler og barnehager
- Lund barnehage (1-5 år) 0,4 km.
- Skjetlein barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Kattem barnehage (1-5 år) 0,8 km.

- Kattem skole (1-7 kl.) 0,8 km.

- Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 1,1 km.
- Heimdal videregående skole, 3,3 km.
- Barneskolekrets: Kattem.
- Ungdomsskolekrets: Åsheim.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.08.2020. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår noe arbeider før ferdigattest kan utstedes. Tiltakshaver er ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest. Konferer megler for mer info.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i et område som er regulert til avfallssug, boligbebyggelse og utforming med planid r20130031. Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planid r20250016. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/177/816/95:
24.09.2015 - Dokumentnr: 879130 - Erklæring/avtale
Eiendommene gnr. 177 bnr. 811-832 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold:
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:816
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2019 - Dokumentnr: 1041211 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:829
Bestemmelse om rett til adkomst for vedlikehold av bygninger/anlegg/støttemur
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:816
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2019 - Dokumentnr: 1041211 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:829
Bestemmelse om plassering av bolig/søppelanlegg
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:816
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2020 - Dokumentnr: 1998060 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:816
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2020 - Dokumentnr: 2310382 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:826
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2020 - Dokumentnr: 2270735 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/6081

06.04.2020 - Dokumentnr: 2310382 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:826
Bestemmelse om vedlikehold

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum

Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 4 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtakelse alle inkl. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr + infopakke sameie kr. 10 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 124 770,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. februar 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Andersbakkan 92

Skoler

Kattem skole (1-7 kl.)	**10 min**
383 elever, 23 klasser	0.8 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.)	**15 min**
292 elever, 16 klasser	1.2 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)	**20 min**
328 elever, 22 klasser	1.7 km
Huseby barneskole (1-10 kl.)	**4 min**
488 elever, 46 klasser	2.6 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	**13 min**
471 elever, 29 klasser	1.1 km
Heimdal videregående skole	**5 min**
730 elever	3.3 km
Kristen videregående skole - T...	**11 min**
480 elever	6.6 km

Sport

Lundåsen	**0 min**
Kattem skole	**9 min**
Feel24 Heimdal	**20 min**
EasyFit Heimdal	**20 min**

Offentlig transport

Østre Lund	**7 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.5 km
Heimdal stasjon	**23 min**
Linje F6, R60, R70	1.9 km
Trondheim S	**20 min**
Linje F6, F7, R60, R70, R71	14.5 km
Trondheim Værnes	**38 min**

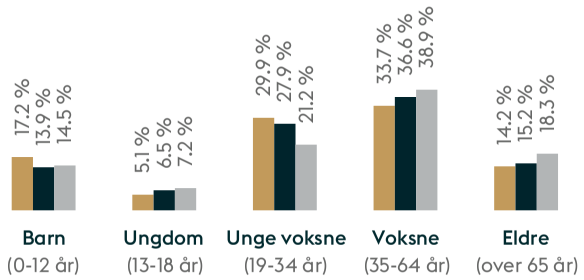
Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	**6 min**
72 barn	0.4 km
Skjetlein barnehage (1-5 år)	**8 min**
38 barn	0.6 km
Torvsletta barnehage (1-3 år)	**10 min**
48 barn	0.8 km

Dagligvare

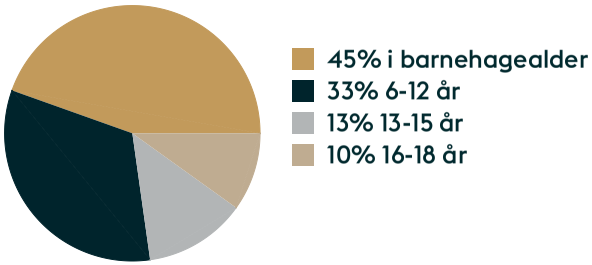
Coop Prix Kattem	**10 min**
Coop Extra Ringvålveien	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Heimdal 13	1 363	678
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



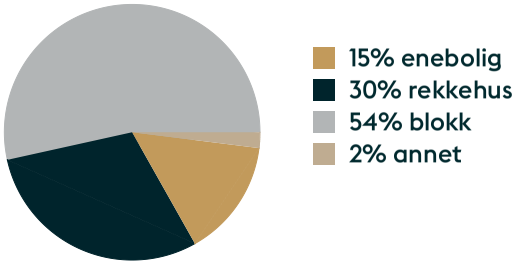
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Kattem	10 min
Coop Extra Ringvålveien	12 min

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Andersbakkan 92

7089 HEIMDAL

5001/177/96/816/0/0

Rapportdato

19.02.2026

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 18.02.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

ANDERSBÅKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Andersbakkan 92 , 7089, HEIMDAL

Matrikkel: 5001/177/96/816/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

Tomt: 4 953.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Jørgen Nicolaysen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen ligger i et Leilighetsbygg oppført i betong og trekonstruksjon i 3 etasje. Fasader er kledd med trepanel og fasadeplater. Taket har flatt og er tekket med papp/folie. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

2 Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
45 m^2	3 m^2	0 m^2	7 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom samt bod/teknisk.	Bod		Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
48 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
1	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2026-02-19

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 13.08.2020

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

4 Balkong

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 1:Balkong fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, metallplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 1:Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

7 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

8 VVS TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB er ikke i leiligheten da den er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

Bilde



9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæringen ligger i FDV mappen til leiligheten men er ikke sett av takstmann.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANDERSBAKKAN 92 - 5001/177/96/816/0/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nicolaysen, Jørgen Langlie	9578-5997-4-3933456	2026-02-19 18:17:20

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
42-0025/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Andersbakkan 92, 7089 HEIMDAL

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Jørgen Langlie Nicolaysen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 32917033
Forsikret i: LOfavør

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke behov alt ok

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har ikke gjort noe kontroll på ventilasjonsanlegg

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble påvist skjeggkre i blokken,men ikke i min leilighet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0025/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nicolaysen, Jørgen Langlie	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Nicolaysen, Jørgen Langlie

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kvittering for levert ordre: 1143521

Oppdragsnummer: 42-0025/26
Matrikkel: 5001/177/816/0/96
Adresse: Andersbakkan 92, 7089 HEIMDAL
Ordre bestilt: 2026-02-16 14:40:48
Ordre ferdig: 2026-02-16 15:20:10

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke sameie (inkl. evt. velforening) fra forretningsfører	4665,-
Total	4665,-

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Yippi Høiseth B6-B7

Tid: Onsdag 26.03.2025 - kl.19:30
Sted: Lund barnehage, Høyvegen 1

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrehonoraret for perioden økes til 211 993,- fra 205 819,- for å dekke dekke inflasjonen på 3%. Utover det er det ingen økning.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Brannalarminstruks i husordensreglene

Nytt punkt i husordensreglene.

"BRANNINSTRUKS/BRANNUTRYKNING
Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i de branninstrukser som gjelder for bolig og fellesareal, og å innrette sin bruk av bolig og fellesareal etter dette. Den enkelte andelseier må særskilt påse at brannalarm ikke unødig blir utløst. Den enkelte andelseier er ansvarlig for kostnadene ved unødig brannutrykning andelseieren forårsaker.

Automatisk utrykning ved brannalarm
Sameiet er koblet opp mot Trøndelag brann- og redningstjeneste. Dersom brannalarmen går i din
leilighet rykker brannvesenet automatisk ut, etter alarmen i din leilighet har ringt i to minutter (to
minutters forsinkelse), i tillegg til at alarmen da vil gå i hele blokka.

Ved falsk alarm (eksempelvis ufarlig røyk/os fra matlaging) har du to muligheter:
***Alternativ 1**: Åpne balkongdør/luft ut matos. Løp til brannsentralen ved hovedinngangsdør, vri*
om nøkkel og trykk «avstill summer» etterfulgt av «tilbakestill» om du er helt sikker på at det skyldes
ufarlig røyk. Vær oppmerksom på at dette kun skal gjøres av den som har fått utløst alarm i sin
leilighet.

***Alternativ 2:** Ring 110 med en gang. Si adressen du ringer fra (Andersbakkan…). Gi beskjed til*
nødsentralen om falsk alarm grunnet matos og at du ikke rekker å avstille innen 2 minutter, men er
på vei til sentralen for å «avstille summer». Brannvesenet vil komme uansett hvis alarmen ikke avstilles innen 2 minutter.

***Du skal aldri avverge en utrykning dersom det er farlig røyk eller brann.** Pris for utrykning ved falsk*
*alarm er per 01.01.25 på **6 590,00**. Prisen justeres etter sats fra Midt-Norge 110-sentral IKS. Dette vil*
videreFaktureres til den enkelte beboer som utløser en utrykning fra brannvesenet grunnet
uforsiktighet."

Styrets innstilling: Nytt punkt i husordensreglene vedtas.

"BRANNINSTRUKS/BRANNUTRYKNING
Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i de branninstrukser som gjelder for bolig og fellesareal, og å innrette sin bruk av bolig og fellesareal etter dette. Den enkelte andelseier må særskilt påse at brannalarm ikke unødig blir utløst. Den enkelte andelseier er ansvarlig for kostnadene ved unødig brannutrykning andelseieren forårsaker.

5.2 Smartmåling for fjernvarme-og vann-forbruk

TOBB sine argumenter for å ta i bruk TOBB Smartmåling:

- Den gir alle god oversikt over eget vann og energiforbruk, og det oppleves som mer rettferdig når man kun betaler for eget energiforbruk.
- *Studier viser at forbruket synker med opptil 30% etter innføring av smartmåling.
- *20% av naboene står for 50% av energiforbruket, noe som sikkert kan oppleves urettferdig
- Fortsatt A-konto med samme beløp hver måned som gir forutsigbare fellesutgifter. Det vil gjøres en individuell avregning en gang i året.

***TOBB oppgir ikke hvilke studier og heller ikke kilder til sine påstander.**

Kostnad for TOBB Smartmåling for hver beboer i 2025:

- Finansiering av måleutstyr: 105 kr
- Avregning og innkreving a-konto: 80 kr
- Totalt per mnd per beboer: 185 kr

- Totalt etter fratrekk av kostnaden for leie av 2 kommunale vannmålere: 185-67 = 118 kr

TOBB Smartmåling er bindende for 10 år og vil indeksreguleres den 1.1 hvert år, og utkjøp av løsningen vil koste 116.960 kr per gjenværende år. Vi blir da trolig bundet til å bruke TOBB som forretningsfører de neste ti årene da vi ikke har penger til å kjøpe ut løsningen. Det er Techem som står for fjernavlesningen og TOBB for A-konto.

F.eks. hvis vi legger til grunn en KPI på 3.65% hvert år, så vil det utgjøre 36,5% etter ti år. Det vil da koste 185*1.365 = 252.5 kr hver måned i 2035 for fjernavlesning av forbruk.
F.eks. hvis vi ønsker å kjøpe oss ut etter to år, så vil dette koste sameiet 116.960*8 = 935.680 kr. Dette har vi ikke råd til og er derfor bundet til TOBB Smartmåling.

Kommunale vann og kloakkavgifter flyttes over på sameiet gjennom kommunale vannmåler(e) i vanninntaket til sameiet, og vi vil viderefakturere individuell forbruk av vann gjennom fellesutgiftene.

Fordeler:

- Du vil kun betale for ditt eget energiforbruk og ikke for naboens forbruk. Dette er mest rettferdig. Dette motiverer også til å spare på energi fremfor å sløse.
- Kommunen sine to vannmålere (varm- og kaldtvann) erstattes med Techem sine målere. Dette gir en besparelse på (401,96*2)/12=67 kr i mnd i kommunale utgifter. Dette trekker vi fra i kostnadsestimatene siden du uansett må betale for vannmåling.
- Dette må gjøres før kommunen går over til fjernavleste vannmålere siden de nåværende vannmålere regnes som søppel. Etter bytte av kommunale vannmålere vil det koste for mye å kjøpe disse ut og være for sent.

Ulemper:

- En høy kostnad for måling betyr at en leilighet må ha ca. 30% lavere energiforbruk enn gjennomsnittet for å kunne spare penger, ettersom det koster en del for individuell avregning.
- Kommunale avgifter for vann og kloakk flyttes over på felleskostnadene, og dette kan oppleves som dyrere felleskostnader ved salg av leiligheten.

Kostnadsestimater:

I 2023, som var et dyrt år energimessig, kostet felles energi ca. 600 kr per leilighet per måned. Vi bruker dette som utgangspunkt.
I 2024 kostet felles energi (623945/108) / 12 = 481 kr per leilighet per måned.

F.eks. hvis en beboer fortsetter å bruke 600 kr per mnd i energi, så vil ny kostnad være 600+118 = 718 kr. Dette vil da bli 118 kr dyrere.
F.eks. hvis vi legger til grunn TOBB sin påstand om at 20% av naboene står for 50% av energiforbruket, så kan vi regne oss frem til at 50% av 600 kr er 300 kr. Altså for en av de 80% av naboene som bare bruker halvparten av gjennomsnittlig energi fordelt på alle, så vil ny kostnad være 300+118 = 418 kr. Dette vil gi en besparelse på 182 kr i måneden.

Med 2024 tall blir dette: (481/2)+118=358.5. Det gir en besparelse på 112.5 kr i måneden.

F.eks. hvis vi legger til grunn bare 30% reduksjon i energiforbruket som TOBB har nevnt, så vil ny kostnad for energi være: 600*0.7=420 kr. Totalprisen vil bli: 420+118 = 538 kr. Dette gir deg en besparelse på 62 kr i mnd.

Med 2024 tall blir dette: 481*0.7=336.7. Totalprisen vil bli: 336.7+118=454.7 kr. Du sparer bare 23 kr.

Konklusjon:

For at man skal kunne spare penger med TOBB Smartmåling, så må energiforbruket være minst 30% lavere i forhold til det nåværende gjennomsnittet i sameiet og helst 50% lavere for å ha noen betydning. Hvis man har halvparten av et gjennomsnittlig energiforbruk vil man f.eks. kunne spare ca. 112-182 kr i måneden avhengig av hvor dyr energi er det året.

Det er risiko assosiert med å innføre løsningen. Vi vil trolig binde oss til forretningsfører TOBB i ti år og hvis spotpris på energi blir billigere i fremtiden har individuell avregning av forbruk mindre betydning og vil utgjøre en større utgiftspost. Dette er avhengig av mange ukontrollerbare faktorer som temperatur ute, regn for å fylle vannmagasin til kraftverk, o.l.

I tillegg mangler vi tilstrekkelig informasjon til å vite om en gitt beboer vil spare eller tape på løsningen, og vi kan risikere at mange vil betale mer rett og slett på grunn av kostnaden for å måle individuelt forbruk, med mindre det er store sprik mellom de som bruker minst og mest energi. F.eks. dersom en beboer bruker lite varmtvann i gulvet, fra krana og fra dusjing, så kan du regne med å spare penger. Vi kan heller ikke forutse om spotpris på strøm/fjernvarme blir rimeligere eller dyrere fremover.

5.3 Tillatelse til å sette inn vindu i enhet Andersbakkan 88 og 92

Trine Hovdahl har kommet med forslag til sak for årsmøtet:

"Søknad om å få sette inn et ekstra vindu.
Jeg bor i under etg. i blokk nummer 88 - leilighet U104.
Jeg / vi som har leiligheter i midten - har som kjent kun vindu på det ene soverommet.
For at det andre rommet skal kunne benyttes som et gjesterom / soverom - så er det i Norge lovpålagt at rommet skal ha to rømningsveier.
Derfor ønsker jeg å undersøke S søke om det er en mulighet for at jeg / vi kan få lov til å sette inn et ekstra vindu - på det rommet som ikke har noe fra før.
Dette vinduet må isåfall bli satt inn mot felles gang - dermed blir det kun for å sikre at rommet har 2 utganger. Det vil derfor være naturlig at dette vinduet vil bli holdt helt lukket og at gardinene vil være fortrekt - slik at det ikke skal / vil bli til noen sjenanse for noen andre.
Om det åpnes opp for at dette er en mulighet - så må det selvfølgelig bli bestemt en mal om hvordan det skal gjøres - dette for at det skal bli seende likt ut.

Det lovpålagt kravet er:
At vinduet må ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det et krav om at høyden skal være minimum 0,6 meter og bredden minimum 0,5 meter, for at det skal være mulig for en fullvoksen person å kunne komme seg ut av vinduet.
Om dette blir godkjent - så bør det være et minstekrav om at arbeidet skal utføres av en godkjent fagperson."

Styrets innstilling: Beboere i underetasjen i 88 og 92 kan sette inn et vindu som grenser mot fellesareal (gang). Det må være lik utførelse. Dette utføres etter en ferdigattest er på plass. Beboere som ønsker å sette inn et vindu må betale alt selv som har med søknad og prosess og gjøre. Beboere som setter inn vindu tar hele kostnaden og vedlikeholdsansvar i fremtiden.

Vedtak i saken bør settes inn i vedtektenes punkt 7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER.

6. Valg

6.1 Styreleder (1 år igjen i perioden, ikke på valg)

Styreleder har 1 år igjen av sin periode og skal ikke velges på nytt i år.
Styreleder: Espen Smistad Christiansen

6.2 Styremedlem (1 år igjen i perioden, ikke på valg)

Styremedlem Marie har 1 år igjen av sin periode og skal ikke velges på nytt i år.
Styremedlem: Marie Benedicte Eide

6.3 Styremedlem (2 år) – På valg

Styremedlem Aleksander Didriksen er ferdig med sin periode og skal velges for en ny periode på 2 år.
På valg: Aleksander Didriksen

6.4 Styremedlem (2 år) – På valg

Styremedlem Linn Irene Frengen er ferdig med sin periode og stiller ikke til gjenvalg. Det er skal velges et nytt styremedlem for 2 år.
På valg: Ledig verv

6.5 Varamedlem for 1 år

Varamedlem Gøran Husby er ferdig med sin periode og skal velges for en ny periode på 1 år.
På valg: Gøran Husby (nytt valg for 1 år)

Beboermøte

1. Navnebytte
2. Dugnad: Bestiller take-away pizza og container til dugnadsuke, 1 dag istedenfor 2. Dato: 6 mai kl. 18 , lettere arbeid som å koste grus og spyle. Rydding og annet lettere vedlikehold (ikke maling og større operasjoner). Hva bør gjøres: Kosting av grus ut fra hjørner og samler grusen flatt (ikke i hauger), raking og søppel.
3. Eventuelt

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

13.03.2025
Sameiet Yippi Høiseth B6-B7
styret

Sameiet Yippi Høiseth B6-B7 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 298 600	2 148 768	2 256 786	2 441 187
Inntekter garasjer		1 092 183	1 086 497	1 165 890	1 282 644
Tillegg elektroniske fellesavtaler		705 024	596 160	705 024	733 536
Andre tillegg	1	158 112	151 632	158 004	158 004
Andre driftsinntekter	2	1 517	0	0	0
Sum driftsinntekter		**4 255 437**	**3 983 057**	**4 285 704**	**4 615 371**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-29 021	-22 918	-26 649	-29 020
Styrehonorar		-205 819	26 460	-189 000	-211 993
Forretningsførerhonorar		-127 488	-31 872	-150 100	-131 695
Honorar administrative tjenester		-42 016	-10 504	-42 910	-43 480
Eksterne honorar	4	-51 220	-150 747	-17 750	-26 000
Kontingent/felleskostnader	5	-1 372 728	-1 425 682	-1 323 894	-1 440 648
Drifts- og serviceavtaler	6	-244 638	-129 560	-138 863	-221 090
Vaktmestertjenester		-351 944	-234 641	-234 230	-333 930
Renholdstjenester		-144 476	-133 615	-140 370	-158 780
Løpende vedlikehold	7	-163 877	-147 871	-100 000	-130 000
Periodisk vedlikehold	8	-19 906	-255 588	-200 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-698 116	-665 971	-705 024	-733 536
Forsikring		-189 705	-170 925	-183 600	-203 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-11 917	-12 548	-12 000	-12 000
Energi, felles		-623 945	-774 996	-790 300	-780 000
Andre driftsutgifter	9	-15 363	-29 601	-33 500	-19 700
Sum driftskostnader		**-4 292 178**	**-4 170 579**	**-4 288 190**	**-4 624 872**
DRIFTSRESULTAT		**-36 741**	**-187 522**	**-2 486**	**-9 501**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		65 201	70 051	38 000	47 700
Netto finansposter		**65 201**	**70 051**	**38 000**	**47 700**
Resultat før skattekostnad		**28 460**	**-117 470**	**35 514**	**38 199**
Ordinært resultat etter skatt		28 460	-117 470	35 514	38 199
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**28 460**	**-117 470**	**35 514**	**38 199**
Disponering av totalresultat:		28 460	-117 470	35 514	38 199
Overført til annen egenkapital		28 460	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-117 470	0	0

Sameiet Yippi Høiseth B6-B7 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	2 926	89 003
Periodiserte kostnader	11	362 795	429 277
Mellomregning Klare Finans	11	92 260	59 199
Opptjente renter	11	47 008	14 256
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 192 550	1 392 490
Sum omløpsmidler		**1 697 538**	**1 984 225**
SUM EIENDELER		**1 697 538**	**1 984 225**

Sameiet Yippi Høiseth B6-B7 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 006 776	978 316
Sum egenkapital		**1 006 776**	**978 316**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	465 588	465 588
Sum avsetninger og forpliktelser		**465 588**	**465 588**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 550	327 239
Forskudd kunder		87 798	90 852
Påløpte kostnader		60 826	122 230
Sum kortsiktig gjeld		**225 174**	**540 321**
Sum gjeld		**690 762**	**1 005 909**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 697 538**	**1 984 225**

Sted:_____, dato:_____

Espen Smistad Christiansen Leder	Marie Benedicte Eide Styremedlem	Aleksander Didriksen Styremedlem

Linn Irene Frengen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	158 112	151 632
Sum andre tillegg	**158 112**	**151 632**

Innbetalt velforeningskontingent fra seksjonseierne.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Kompensasjon/erstatning	1 517	0
Sum andre inntekter	**1 517**	**0**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	29 021	22 918
Sum personalkostnader	**29 021**	**22 918**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 136	16 875
Honorar regnskapstjenester	0	127 496
Fakturerte tjenester	11 084	6 375
Juridisk rådgivning	14 000	0
Sum eksterne honorarer	**51 220**	**150 747**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Fakturerte tjenester gjelder blant annet befaring av fellesarealer med bygningsfagkyndig og budsjettgjennomgang med økonom.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	1 372 728	1 425 682
Sum felleskostnad velforening/sameie	**1 372 728**	**1 425 682**

Boligselskapet er underlagt Lund østre Velforening og betaler felleskostnader til velforeningen.
Boligselskapet betaler leie av parkeringskjeller til Y-Park.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	73 409	58 130
Avtale om drift og kontroll port/garasje	11 918	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	44 109	0
Avtale om parkeringskontroll	41 215	47 250
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	73 988	24 180
Sum drifts- og serviceavtaler	**244 638**	**129 560**

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	110 026	111 374
Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	4 420
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	46 859	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	5 722	14 011
Reparasjon og vedlikehold uteområde	848	13 970
Reparasjon og vedlikehold annet	422	4 096
Sum vedlikehold	**163 877**	**147 871**

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	19 906	0
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	255 588
Sum periodisk vedlikehold	**19 906**	**255 588**

Periodisk vedlikehold gjelder elektroarbeid.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 579	13 944
Kontorrekvisita, trykksaker	1 228	2 197
Generalforsamling/årsmøte	2 500	5 005
Bankgebyrer	729	3 377
Andre gebyrer	7 653	5 074
Tilskudd bomiljø	594	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 071	0
Andre kostnader	-1	0
Sum andre driftsutgifter	**15 363**	**29 601**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 443 904**	**1 305 787**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	28 460	-117 470
Tilført avsetninger	0	255 588
Årets endring i disponible midler	**28 460**	**138 118**
Disponible midler i periodens slutt	**1 472 364**	**1 443 904**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-465 588**	**-210 000**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	0	-255 588
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-465 588**	**-465 588**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 006 776**	**978 316**

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 192 550	1 392 490
Sum bankinnskudd	**1 192 550**	**1 392 490**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**978 316**	**1 095 787**
Annen egenkapital 01.01	978 316	1 095 787
Årets resultat	28 460	-117 470
Annen egenkapital 31.12	**1 006 776**	**978 316**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 006 776**	**978 316**

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	465 588	465 588
Sum avsetninger	**465 588**	**465 588**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Yippi Høiseth B6-B7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Yippi Høiseth B6-B7

Styreleder	Espen Smistad Christiansen (sign.)	08.02.2025
Styremedlem	Linn Irene Frengen (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Aleksander Didriksen (sign.)	08.02.2025
Styremedlem	Marie Benedicte Eide (sign.)	07.02.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET YIPPI HØISETH B6-B7

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET YIPPI HØISETH B6-B7.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BU5UA-KESTP-SMG85-QZTWK-8AWBJ-GZBOY

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-12 18:03:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BUSUA-KESTP-SMG85-QZTVK-8AWBJ-GZBOY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Sameiet Yippi Høiseth B6-B7

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Yippi Høiseth B6-B7 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Espen Smistad Christiansen
Styremedlem, Linn Irene Frengen
Styremedlem, Marie Benedicte Eide
Styremedlem, Aleksander Didriksen
Varamedlem, Gøran Husby

Styrets arbeid i siste periode

- Styret jobber i samarbeid med advokatfirma for reklamasjoner knyttet til sameiet.
- Styret har avholdt 10 styremøter siden siste styresammensetning.
- Vi gjennomfører radonmåling i januar-februar av den nederste etasjen i alle bygg. - - Trondheim er et område med generelt høye radonverdier og vi sjekker om det er lagt tilstrekkelig radonsikring av utbygger.
- Montering av holdefunksjon med tidsur på inngangsdører og døren inn til slusen i p-kjelleren for å gjøre det enklere å flytte. Beboere har ved flere anledninger lagt gjenstander for å holde døren åpen, og dette kan ødelegge døren til flere 10.000 kr. --- Elektriker har lagt opp brannsignal og Låssenteret skal forhåpentligvis montere tidsur i løpet av mars.
- Ny gartneravtale i 2024. Vi har bestilt nullstilling og årlige gartnertjenester for å luke ugress, spraye ugressmiddel rundt blokkene, så gress hvor dette ble skadet av isbrann i 2023/2024 o.l.
- Villaservice har lagt innfartsvei til Andersbakkan 92, noe som har ført til en endelig avklaring av brannkonseptet og plassering av gjesteparkering. Det gjenstår fremdeles et tilsyn før vi kan få ferdigattest.
- Felles filterbestilling av originalfilter fra Ensy direkte fra leverandøren Ventistål
- Ekstra vasking av fellesarealer og vinduer i fellesarealer.
- Ekstra vasking av p-kjeller
- Inngått nye og byttet ut eksisterende serviceavtaler på blant annet elektrofirma, brannslanger, rørleggertjenester (fjernvarme o.l) og sprinkleranlegg (ligger nå inne på FG -kontroll).
- Reforhandlet en billigere serviceavtale med heisfirmaet Schindler.
- Ferdigforhandlet med Telia om uenigheter om oppsigelsestid og fått bekreftelse fra styret i Telia om at sameiet hadde rett i saken. "Avtaleperioden for den kollektive avtalen løper t.o.m 22.11.2025 og kan tidligst fratres fra 01.12.2025, da med siste fakturadato 30.11.2025."
- Forsterket entretakene over hovedinngangene med ekstra befestning og vaiere.
- Kort oppsummert gikk sameiet i 28 460,- i overskudd i 2024.
- Byttet "kontaktor" i kjelleren til 88 på grunn av slitasje og støy.

Styret i Sameiet Yippi Høiseth B6-B7

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Yippi Høiseth B6-B7 onsdag 26.03.2025 kl. 19:30 - Lund barnehage, Høyvegen 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Espen Smistad Christiansen foreslår seg selv som møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Espen Smistad Christiansen

1.2 Valg av sekretær

Aleksander Didriksen foreslår seg selv som sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Aleksander Didriksen

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Erlend melder seg til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Erlend Moe Andersen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Oppmøte er tatt i oppmøteprotokoll

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 10

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger til inkallingen.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet ble presentert.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrehonoraret for perioden økes til 211 993,- fra 205 819,- for å dekke dekke inflasjonen på 3%. Utover det er det ingen økning.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 211 993,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Brannalarminstruks i husordensreglene

Nytt punkt i husordensreglene.

"BRANNINSTRUKS/BRANNUTRYKNING
Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i de branninstrukser som gjelder for bolig og fellesareal, og å innrette sin bruk av bolig og fellesareal etter dette. Den enkelte andelseier må særskilt påse at brannalarm ikke unødig blir utløst. Den enkelte andelseier er ansvarlig for kostnadene ved unødig brannutrykning andelseieren forårsaker.

Automatisk utrykning ved brannalarm
Sameiet er koblet opp mot Trøndelag brann- og redningstjeneste. Dersom brannalarmen går i din
leilighet rykker brannvesenet automatisk ut, etter alarmen i din leilighet har ringt i to minutter (to
minutters forsinkelse), i tillegg til at alarmen da vil gå i hele blokka.

Ved falsk alarm (eksempelvis ufarlig røyk/os fra matlaging) har du to muligheter:
Alternativ 1*: Åpne balkongdør/luft ut matos. Løp til brannsentralen ved hovedinngangsdør, vri*
om nøkkel og trykk «avstill summer» etterfulgt av «tilbakestill» om du er helt sikker på at det skyldes
ufarlig røyk. Vær oppmerksom på at dette kun skal gjøres av den som har fått utløst alarm i sin
leilighet.

Alternativ 2: *Ring 110 med en gang. Si adressen du ringer fra (Andersbakkan…). Gi beskjed til*
nødsentralen om falsk alarm grunnet matos og at du ikke rekker å avstille innen 2 minutter, men er
på vei til sentralen for å «avstille summer». Brannvesenet vil komme uansett hvis alarmen ikke avstilles innen 2 minutter.

Du skal aldri avverge en utrykning dersom det er farlig røyk eller brann. *Pris for utrykning ved falsk*
alarm er per 01.01.25 på ***6 590,00****. Prisen justeres etter sats fra Midt-Norge 110-sentral IKS. Dette vil*
videreFaktureres til den enkelte beboer som utløser en utrykning fra brannvesenet grunnet

uforsiktighet."

Vedtak:

Nytt punkt i husordensreglene vedtas.

"BRANNINSTRUKS/BRANNUTRYKNING
Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i de branninstrukser som gjelder for bolig og fellesareal, og å innrette sin bruk av bolig og fellesareal etter dette. Den enkelte andelseier må særskilt påse at brannalarm ikke unødig blir utløst. Den enkelte andelseier er ansvarlig for kostnadene ved unødig brannutrykning andelseieren forårsaker.

Forslaget er vedtatt.

5.2 Smartmåling for fjernvarme-og vann-forbruk

TOBB sine argumenter for å ta i bruk TOBB Smartmåling:

- Den gir alle god oversikt over eget vann og energiforbruk, og det oppleves som mer rettferdig når man kun betaler for eget energiforbruk.
- *Studier viser at forbruket synker med opptil 30% etter innføring av smartmåling.

- *20% av naboene står for 50% av energiforbruket, noe som sikkert kan oppleves urettferdig
- Fortsatt A-konto med samme beløp hver måned som gir forutsigbare fellesutgifter. Det vil gjøres en individuell avregning en gang i året.

***TOBB oppgir ikke hvilke studier og heller ikke kilder til sine påstander.**

Kostnad for TOBB Smartmåling for hver beboer i 2025:

- Finansiering av måleutstyr: 105 kr
- Avregning og innkreving a-konto: 80 kr
- Totalt per mnd per beboer: 185 kr
- Totalt etter fratrekk av kostnaden for leie av 2 kommunale vannmålere: 185-67 = 118 kr

TOBB Smartmåling er bindende for 10 år og vil indeksreguleres den 1.1 hvert år, og utkjøp av løsningen vil koste 116.960 kr per gjenværende år. Vi blir da trolig bundet til å bruke TOBB som forretningsfører de neste ti årene da vi ikke har penger til å kjøpe ut løsningen. Det er Techem som står for fjernavlesningen og TOBB for A-konto.

F.eks. hvis vi legger til grunn en KPI på 3.65% hvert år, så vil det utgjøre 36,5% etter ti år. Det vil da koste 185*1.365 = 252.5 kr hver måned i 2035 for fjernavlesning av forbruk.
F.eks. hvis vi ønsker å kjøpe oss ut etter to år, så vil dette koste sameiet 116.960*8 = 935.680 kr. Dette har vi ikke råd til og er derfor bundet til TOBB Smartmåling.

Kommunale vann og kloakkavgifter flyttes over på sameiet gjennom kommunale vannmåler(e) i vanninntaket til sameiet, og vi vil viderefakturere individuell forbruk av vann gjennom fellesutgiftene.

Fordeler:

- Du vil kun betale for ditt eget energiforbruk og ikke for naboens forbruk. Dette er mest rettferdig. Dette motiverer også til å spare på energi fremfor å sløse.
- Kommunen sine to vannmålere (varm- og kaldtvann) erstattes med Techem sine målere. Dette gir en besparelse på (401,96*2)/12=67 kr i mnd i kommunale utgifter. Dette trekker vi fra i kostnadsestimatene siden du uansett må betale for vannmåling.
- Dette må gjøres før kommunen går over til fjernavleste vannmålere siden de nåværende vannmålere regnes som søppel. Etter bytte av kommunale vannmålere vil det koste for mye å kjøpe disse ut og være for sent.

Ulemper:

- En høy kostnad for måling betyr at en leilighet må ha ca. 30% lavere energiforbruk enn gjennomsnittet for å kunne spare penger, ettersom det koster en del for individuell avregning.
- Kommunale avgifter for vann og kloakk flyttes over på felleskostnadene, og dette kan oppleves som dyrere felleskostnader ved salg av leiligheten.

Kostnadsestimater:

I 2023, som var et dyrt år energimessig, kostet felles energi ca. 600 kr per leilighet per måned. Vi bruker dette som utgangspunkt.
I 2024 kostet felles energi (623945/108) / 12 = 481 kr per leilighet per måned.

F.eks. hvis en beboer fortsetter å bruke 600 kr per mnd i energi, så vil ny kostnad være 600+118 = 718 kr. Dette vil da bli 118 kr dyrere.
F.eks. hvis vi legger til grunn TOBB sin påstand om at 20% av naboene står for 50% av energiforbruket, så kan vi regne oss frem til at 50% av 600 kr er 300 kr. Altså for en av de 80% av naboene som bare bruker halvparten av gjennomsnittlig energi fordelt på alle, så vil ny kostnad være 300+118 = 418 kr. Dette vil gi en besparelse på 182 kr i måneden.

Med 2024 tall blir dette: (481/2)+118=358.5. Det gir en besparelse på 112.5 kr i måneden.

F.eks. hvis vi legger til grunn bare 30% reduksjon i energiforbruket som TOBB har nevnt, så vil ny kostnad for energi være: 600*0.7=420 kr. Totalprisen vil bli: 420+118 = 538 kr. Dette gir deg en besparelse på 62 kr i mnd.

Med 2024 tall blir dette: 481*0.7=336.7. Totalprisen vil bli: 336.7+118=454.7 kr. Du sparer bare 23 kr.

Konklusjon:

For at man skal kunne spare penger med TOBB Smartmåling, så må energiforbruket være minst 30% lavere i forhold til det nåværende gjennomsnittet i sameiet og helst 50% lavere for å ha noen betydning. Hvis man har halvparten av et gjennomsnittlig energiforbruk vil man f.eks. kunne spare ca. 112-182 kr i måneden avhengig av hvor dyr energi er det året.

Det er risiko assosiert med å innføre løsningen. Vi vil trolig binde oss til forretningsfører TOBB i ti år og hvis spotpris på energi blir billigere i fremtiden har individuell avregning av forbruk mindre betydning og vil utgjøre en større utgiftspost. Dette er avhengig av mange ukontrollerbare faktorer som temperatur ute, regn for å fylle vannmagasin til kraftverk, o.l.

I tillegg mangler vi tilstrekkelig informasjon til å vite om en gitt beboer vil spare eller tape på løsningen, og vi kan risikere at mange vil betale mer rett og slett på grunn av kostnaden for å måle individuelt forbruk, med mindre det er store sprik mellom de som bruker minst og mest energi. F.eks. dersom en beboer bruker lite varmtvann i gulvet, fra krana og fra dusjing, så kan du regne med å spare penger. Vi kan heller ikke forutse om spotpris på strøm/fjernvarme blir rimeligere eller dyrere fremover.

Vedtak:

Forslaget er nedstemt.

5.3 Tillatelse til å sette inn vindu i enhet Andersbakkan 88 og 92

Trine Hovdahl har kommet med forslag til sak for årsmøtet:

"Søknad om å få sette inn et ekstra vindu.
Jeg bor i under etg. i blokk nummer 88 - leilighet U104.
Jeg / vi som har leiligheter i midten - har som kjent kun vindu på det ene soverommet.
For at det andre rommet skal kunne benyttes som et gjesterom / soverom - så er det i Norge lovpålagt at rommet skal ha to rømningsveier.
Derfor ønsker jeg å undersøke S søke om det er en mulighet for at jeg / vi kan få lov til å sette inn et ekstra vindu - på det rommet som ikke har noe fra før.
Dette vinduet må isåfall bli satt inn mot felles gang - dermed blir det kun for å sikre at rommet har 2 utganger. Det vil derfor være naturlig at dette vinduet vil bli holdt helt lukket og at gardinene vil være fortrekt - slik at det ikke skal / vil bli til noen sjenanse for noen andre.
Om det åpnes opp for at dette er en mulighet - så må det selvfølgelig bli bestemt en mal om hvordan det skal gjøres - dette for at det skal bli seende likt ut.

Det lovpålagt kravet er:
At vinduet må ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det et krav om at høyden skal være minimum 0,6 meter og bredden minimum 0,5 meter, for at det skal være mulig for en fullvoksen person å kunne komme seg ut av vinduet.
Om dette blir godkjent - så bør det være et minstekrav om at arbeidet skal utføres av en godkjent fagperson."

Vedtak:

Beboere i underetasjen i 88 og 92 kan sette inn et vindu som grenser mot fellesareal (gang). Det må være lik utførelse. Dette utføres etter en ferdigattest er på plass. Beboere som ønsker å sette inn et vindu må betale alt selv som har med søknad og prosess og gjøre. Beboere som setter inn vindu tar hele kostnaden og vedlikeholdsansvar i fremtiden.

Vedtak i saken bør settes inn i vedtektenes punkt 7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER.

Forslaget er vedtatt.

6. Valg

6.1 Styreleder (1 år igjen i perioden, ikke på valg)

Styreleder har 1 år igjen av sin periode og skal ikke velges på nytt i år.
Styreleder: Espen Smistad Christiansen

Vedtak:

Espen Smistad Christiansen fortsetter som styreleder.

6.2 Styremedlem (1 år igjen i perioden, ikke på valg)

Styremedlem Marie har 1 år igjen av sin periode og skal ikke velges på nytt i år.
Styremedlem: Marie Benedicte Eide

Vedtak:

Marie Benedicte Eide fortsetter som styremedlem.

6.3 Styremedlem (2 år) – På valg

Styremedlem Aleksander Didriksen er ferdig med sin periode og skal velges for en ny periode på 2 år.
På valg: Aleksander Didriksen

Vedtak:

Aleksander Didriksen ble valgt inn som styremedlem for en ny periode på 2 år.

6.4 Styremedlem (2 år) – På valg

Styremedlem Linn Irene Frengen er ferdig med sin periode og stiller ikke til gjenvalg. Det skal velges et nytt styremedlem for 2 år.
På valg: Ledig verv

Vedtak:

Erlend Moe Andersen er valgt inn som styremedlem for en periode på 1 år. Lengden på perioden er overstyrt av vedtektene til sameiet.

6.5 Varamedlem for 1 år

Varamedlem Gøran Husby er ferdig med sin periode og skal velges for en ny periode på 1 år.
På valg: Gøran Husby (nytt valg for 1 år)

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Gøran Husby

Protokoll for Sameiet Yippi Høiseth B6-B7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Espen Smistad Christiansen (sign.)	26.03.2025
Sekretær	Aleksander Didriksen (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Erlend Moe Andersen (sign.)	26.03.2025

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET YIPPI HØISETH B6-B7

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18.08.20. Revidert på årsmøte 26.03.25.

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRANNINSTRUKS/BRANNUTRYKNING

Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i de branninstrukser som gjelder for bolig og fellesareal, og å innrette sin bruk av bolig og fellesareal etter dette. Den enkelte andelseier må særskilt påse at brannalarm ikke unødig blir utløst. Den enkelte andelseier er ansvarlig for kostnadene ved unødig brannutrykning andelseieren forårsaker.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret, etter en samlet plan og vedtak i årsmøtet. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret og etter vedtak i årsmøtet. (Fasadeendring).

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 38.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI HØISETH B6-B7

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet :28.05.2020
Revidert på ekstraordinært årsmøte 18.08.2020, 06.05.2021 og 26.04.2023.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Yippi Høiseth B6-B7. Sameiet består av totalt 108 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Både boligseksjon og næringsseksjon omtales som eierseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 177 bnr 816 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine boligseksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Dette gjelder også om:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med §23.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

2.2 KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte.

2.3 PARKERING

Kjelleren består av totalt 41 parkeringsplasser som er seksjonert som 1 næringsseksjon eid av et eksternt aksjeselskap, p.t. Y-park AS. Sameiet har inngått leiekontrakt med Y-Park AS for alle p-plassene der sameiet er leietaker. Sameiet tildeler faste p-plasser blant seksjonseiere/beboere i sameiet, og kan også leie ut til andre som bor innenfor reguleringsplanen dersom det ikke er nok interessenter innad i sameiet.

Leie av p-plass er en tildelt rettighet som følger personen, ikke seksjonen. Det vil si at ved salg av boligseksjonen så faller retten til å leie p-plass bort og styret kan tildele p-plassen til den neste på ventelista.

Enkelte parkeringsplasser vil ha ladepunkt for el-bil.

Gjesteparkering foregår ute på området til Velforeningen Lund Østre og ute på sameiets felles område hvor det er tilrettelagt for dette.

2.4 AVKJØRSEL OG UTVENDIG PARKERING
Sameiet Yippi Høiseth har tinglyst adkomstrett til sin eiendom, gnr. 177 bnr. 816, over eiendom gnr. 177 bnr. 826 iht. reguleringsplan og bestemmelser. Avkjørsel og utvendige parkeringsplasser på fellesområdene gnr. 177 bnr. 826 og på eget gnr. 177 bnr. 816 skal vedlikeholdes av Sameiet Yippi Høiseth.

2.5 BOD
«Sameiet har 5 boder seksjonert som fellesareal. Disse har seksjonsnummer 110-114. Bruksretter til bodene ble kjøpt da sameiet ble registrert. Bruksrett til disse bodene håndteres av styret

2.6 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Over garasjetak er det lagt membran. Det må av den grunn ikke bygges rekkverk, beplantes med trær, eller annet på uteområdet som medfører at membran brytes.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

3. VELFORENING
Det er pliktig medlemskap i Lund Østre Velforening for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen LØV.

4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE
Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte

kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til fire ganger rettsgebyret.

5. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

6. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Fjernvarme, tv/internett og velforeningskontingent kreves inn sammen med felleskostnadene.

Næringsseksjonen skal kun belastes for kostnader den har nytte av. Kostnader knyttet til pkjeller er blant annet renhold i p-kjeller, service av el-anlegg, nødlys, brannalarm, forsikring, driftsmateriell, avsetning til vedlikehold og andre kostnader som hører til. Næringsseksjonen skal ikke betale for drift og vedlikehold av arealer som kun kommer boligseksjonene til nytte. Dette gjelder bl.a. tv, internett, strøm, drift og vedlikehold av fellesarealer innvendig og utvendig tilknyttet boligene.
Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

8. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold iht. eierseksjonslovens § 34 og 35.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre - fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

12. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. lov om Eierseksjoner. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.
Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.
Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets eventuelle årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
b) Godkjenne styrets eventuelle årsberetning
c) Valg av styremedlemmer
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Hver seksjon har én stemme foruten seksjonene for parkering og bod. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om: a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal iht bestemmelsene i eierseksjonsloven ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

19. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

20. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

21. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig

stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr finnes i bruksenheten.
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift. Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

22. TAUSHETSPLIKT

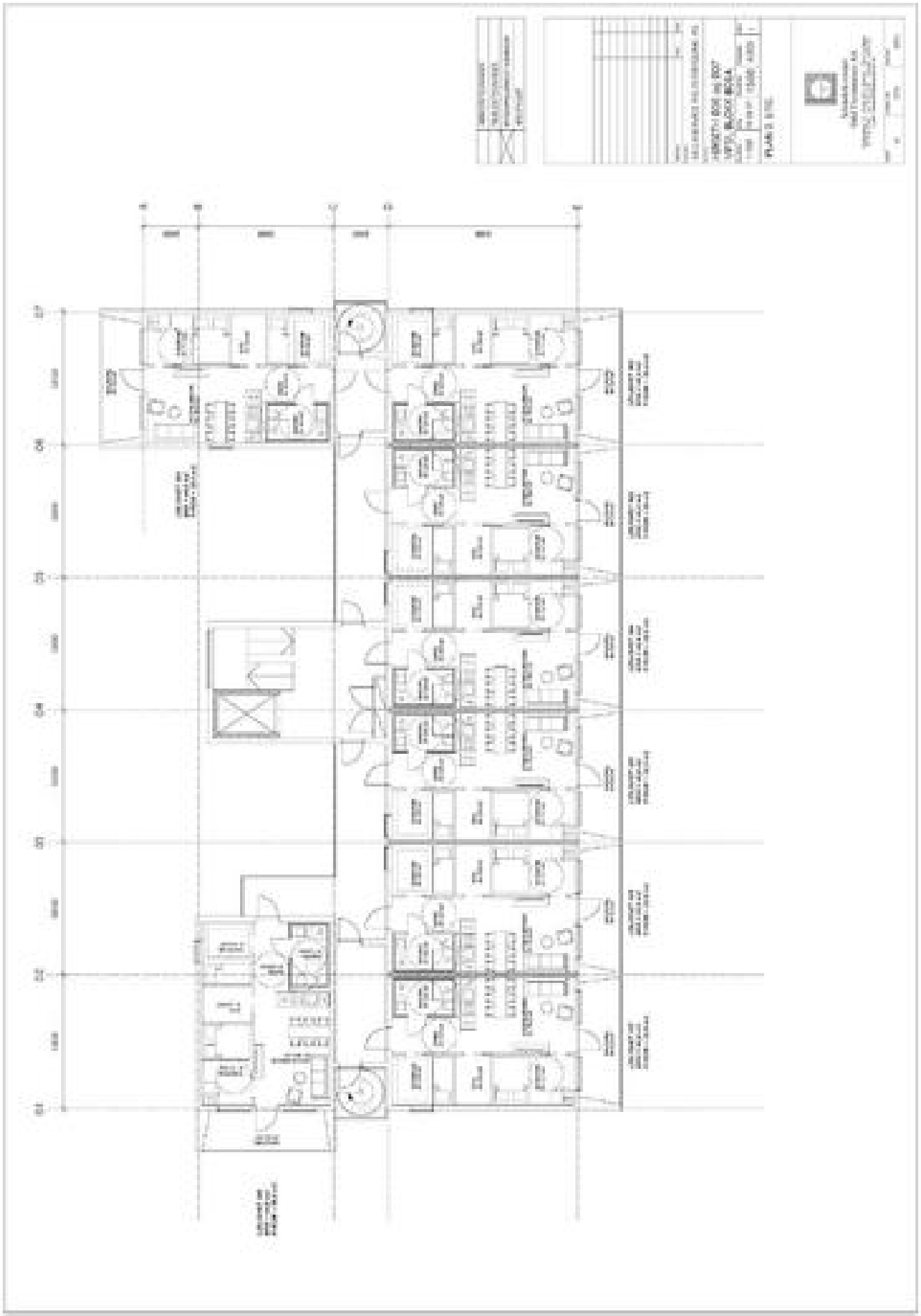
Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold.
Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet.
Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

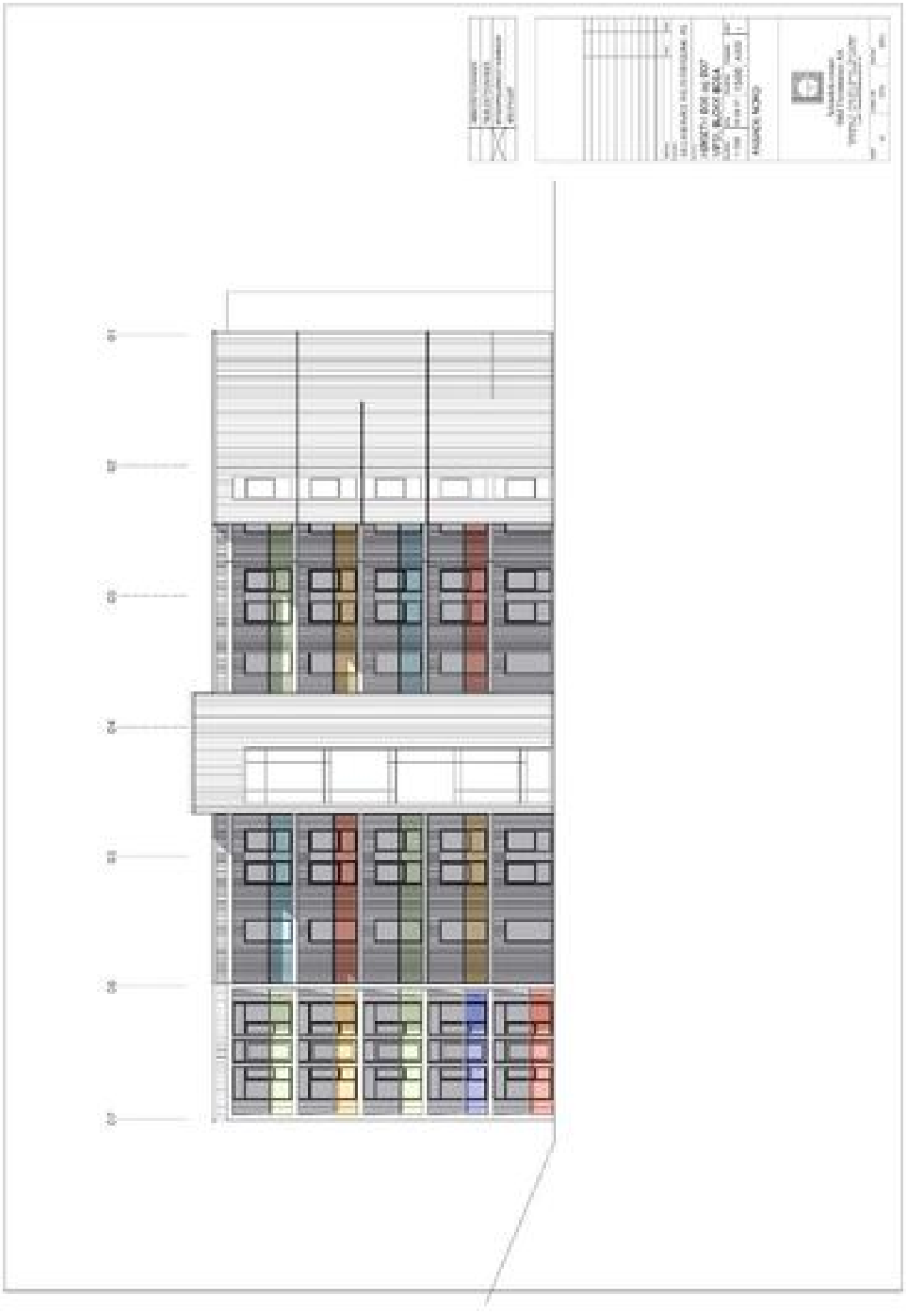
23. MISLIGHOLD

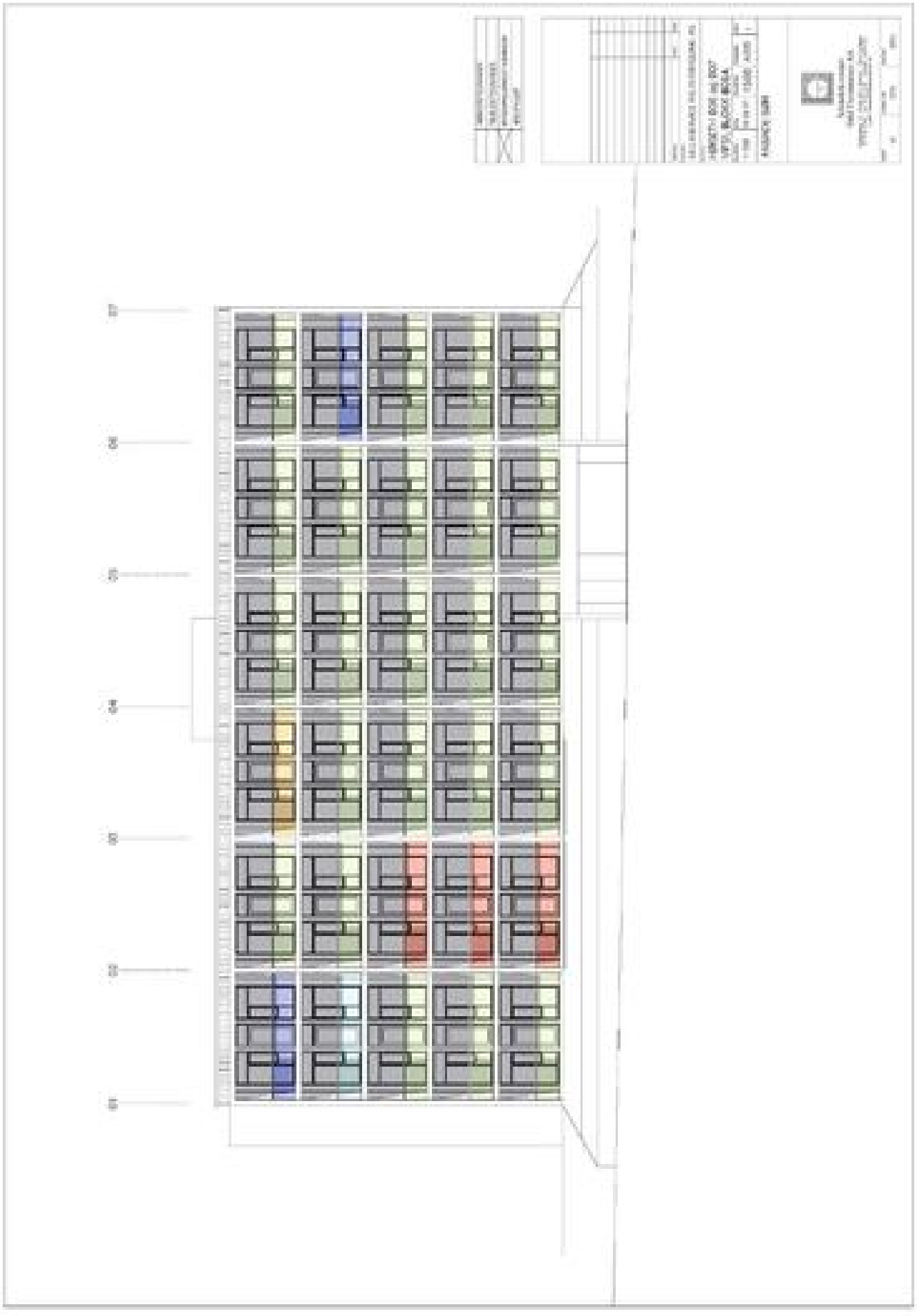
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

24. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.







TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM

Granåsvegen 15B
7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-20/81604 oppgis ved alle henvendelser	Lisa Marie Jensen	23.11.2020

Lund Østre trinn 2 felt B06 og B07, midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	177/816/0/0
Ansvarlig søker:	WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM
Tiltakshaver:	VILLASERVICE B6-B7-B8 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VILLASERVICE B6-B7-B8 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 11.11.2020. Søknaden er komplettert 23.11.2020.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- boligblokk Andersbakkan 90

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
- noe beplantning

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.06.2021.

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

- Relevante rekkefølgebestemmelser i planen skal være oppfylt før ferdigattest gis.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før

fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 816	Fnr: 0	Snr: 95
	Adresse:	Andersbakkan 92 7089 HEIMDAL			
	Annen info:				



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2270735/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-20 09:55

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613131176
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
815614682	VILLASERVICE B6 B7 B8 AS		Postboks 2643 Sentrum, 7414 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	177	816

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	177	816	0	1	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	2	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	3	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	4	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	5	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	6	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	7	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	8	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	9	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	10	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	11	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	12	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	13	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	14	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	15	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	16	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	17	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	18	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	19	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 2270735 Tinglyst: 26.03.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2270735/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-20 09:55

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	177	816	0	20	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	21	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	22	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	23	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	24	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	25	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	26	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	27	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	28	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	29	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	30	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	31	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	32	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	33	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	34	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	35	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	36	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	37	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	38	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	39	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	40	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	41	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	42	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	43	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	44	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	45	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	46	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	47	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	48	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	49	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	50	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	51	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	52	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	177	816	0	53	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	54	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	55	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	56	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	57	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	58	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	59	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	60	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	61	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	62	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	63	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	64	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	65	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	66	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	67	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	68	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	69	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	70	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	71	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	72	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	73	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	74	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	75	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	76	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	77	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	78	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	79	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	80	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	81	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	82	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	83	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	84	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	85	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2270735/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-20 09:55

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	177	816	0	86	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	87	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	88	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	89	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	90	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	91	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	92	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	93	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	94	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	95	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	96	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	97	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	98	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	99	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	100	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	101	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	102	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	103	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	104	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	105	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	106	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	107	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	108	45 / 6081	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	109	1194 / 6081	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	110	7 / 6081	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	111	5 / 6081	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	112	5 / 6081	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	113	5 / 6081	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	177	816	0	114	5 / 6081	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2270735/200

Attesteringstidspunkt 2025-11-20 09:55

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Villaservice B6-B7-B8 AS	815 614 682	erik@villaservice.as	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2643 Sentrum	7414	Trondheim	415 65 115

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	177	816	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
200564 [redacted]	Anne Grete Høiseth Gullikstad	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	45		13	B	45		25	B	45		37	B	45		49	B	45	
2	B	45		14	B	45		26	B	45		38	B	45		50	B	45	
3	B	45		15	B	45		27	B	45		39	B	45		51	B	45	
4	B	45		16	B	45		28	B	45		40	B	45		52	B	45	
5	B	45		17	B	45		29	B	45		41	B	45		53	B	45	
6	B	45		18	B	45		30	B	45		42	B	45		54	B	45	
7	B	45		19	B	45		31	B	45		43	B	45		55	B	45	
8	B	45		20	B	45		32	B	45		44	B	45		56	B	45	
9	B	45		21	B	45		33	B	45		45	B	45		57	B	45	
10	B	45		22	B	45		34	B	45		46	B	45		58	B	45	
11	B	45		23	B	45		35	B	45		47	B	45		59	B	45	
12	B	45		24	B	45		36	B	45		48	B	45		60	B	45	
Sum tellere:		2700				Nevner =				6081									

Dato	Innsenderens underskrift
14.01.20	Odd E. Eriksen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14.01.20.	Odd E. Eikm

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim, 14 / 01 -2020	Odd E. Eriksen	**Odd Einar Eriksen** Villaservice B6-B7-B8 AS *Styrets leder* ihht. fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	177	816	

Dato	Underskrift	Stempel
28/2-2020	Ulla Dahle-Kvaløy	TRONDHEIM KOMM. Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
14.01.20	Odd E. Eriksen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	45		85	B	45		109	N	1194		133				157			
62	B	45		86	B	45		110	N	7		134				158			
63	B	45		87	B	45		111	N	5		135				159			
64	B	45		88	B	45		112	N	5		136				160			
65	B	45		89	B	45		113	N	5		137				161			
66	B	45		90	B	45		114	N	5		138				162			
67	B	45		91	B	45		115				139				163			
68	B	45		92	B	45		116				140				164			
69	B	45		93	B	45		117				141				165			
70	B	45		94	B	45		118				142				166			
71	B	45		95	B	45		119				143				167			
72	B	45		96	B	45		120				144				168			
73	B	45		97	B	45		121				145				169			
74	B	45		98	B	45		122				146				170			
75	B	45		99	B	45		123				147				171			
76	B	45		100	B	45		124				148				172			
77	B	45		101	B	45		125				149				173			
78	B	45		102	B	45		126				150				174			
79	B	45		103	B	45		127				151				175			
80	B	45		104	B	45		128				152				176			
81	B	45		105	B	45		129				153				177			
82	B	45		106	B	45		130				154				178			
83	B	45		107	B	45		131				155				179			
84	B	45		108	B	45		132				156				180			
Sum tellere				3381		Nevner =				6081									

Dato	Innsenderens underskrift
14.01.20.	Odd E Eriksen

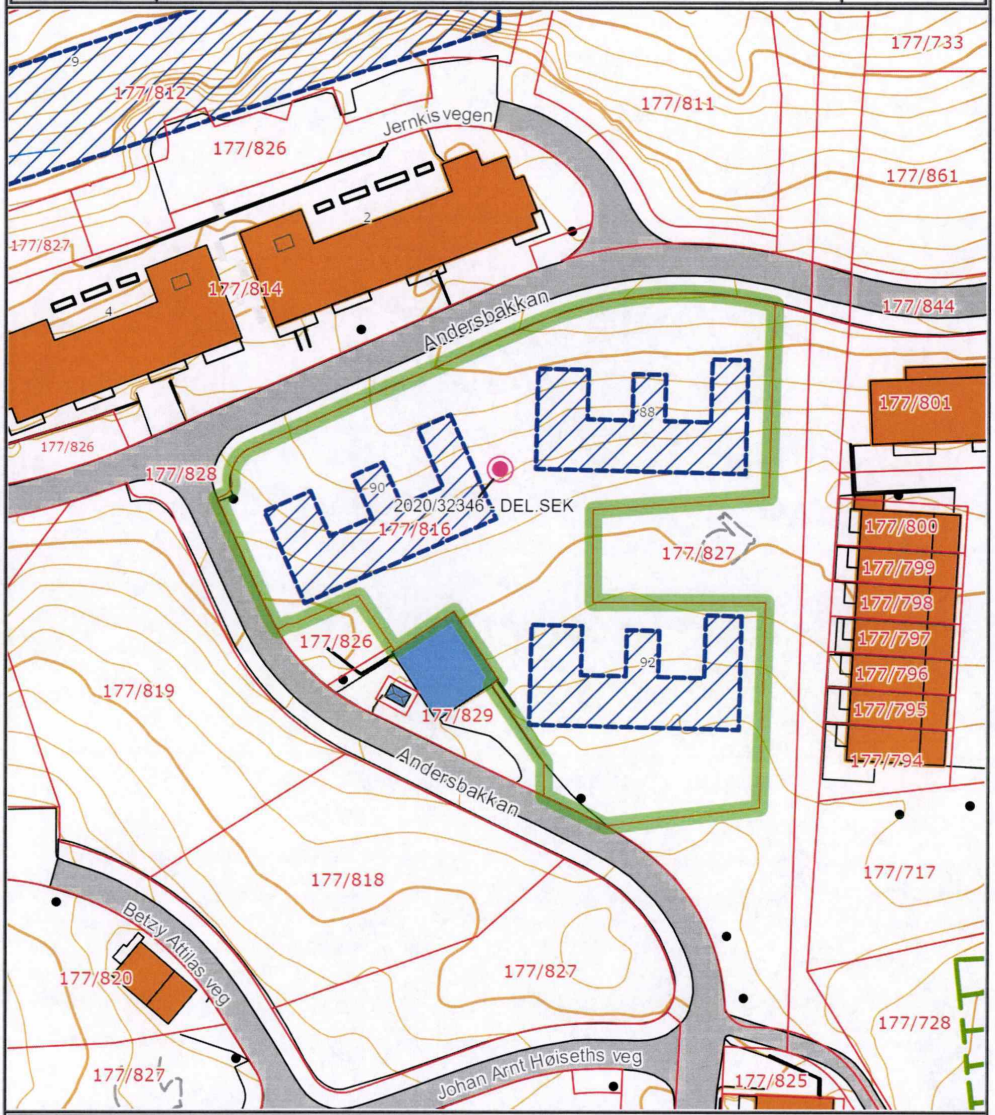
28.2.2020 Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 816	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Andersbakkan 88, 7089 HEIMDAL, med flere			
Hj.haver/Fester:	GULLIKSTAD ANNE G HØISETH, NORDLUNDVEGEN 18, 7089 HEIMDAL			

TRONDHEIM Dato: 28/2-2020 Sign: Målestokk 1:1000

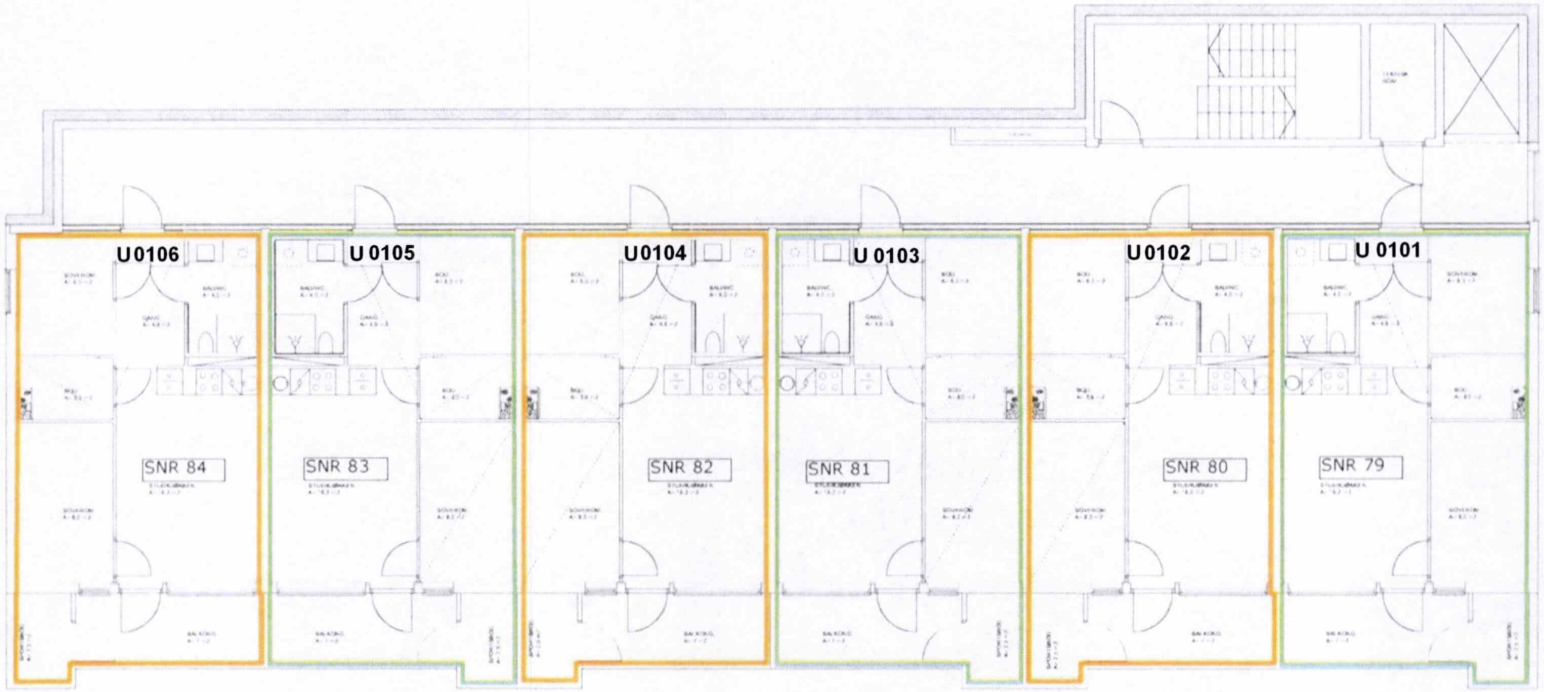
Seksjonert eiendom er markert med grønt omriss i kartet. Side 1 av 16.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/227035/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-20 09:55

ANDERSBAKKAN 92
BYGNINGSNUMMER: 300674579

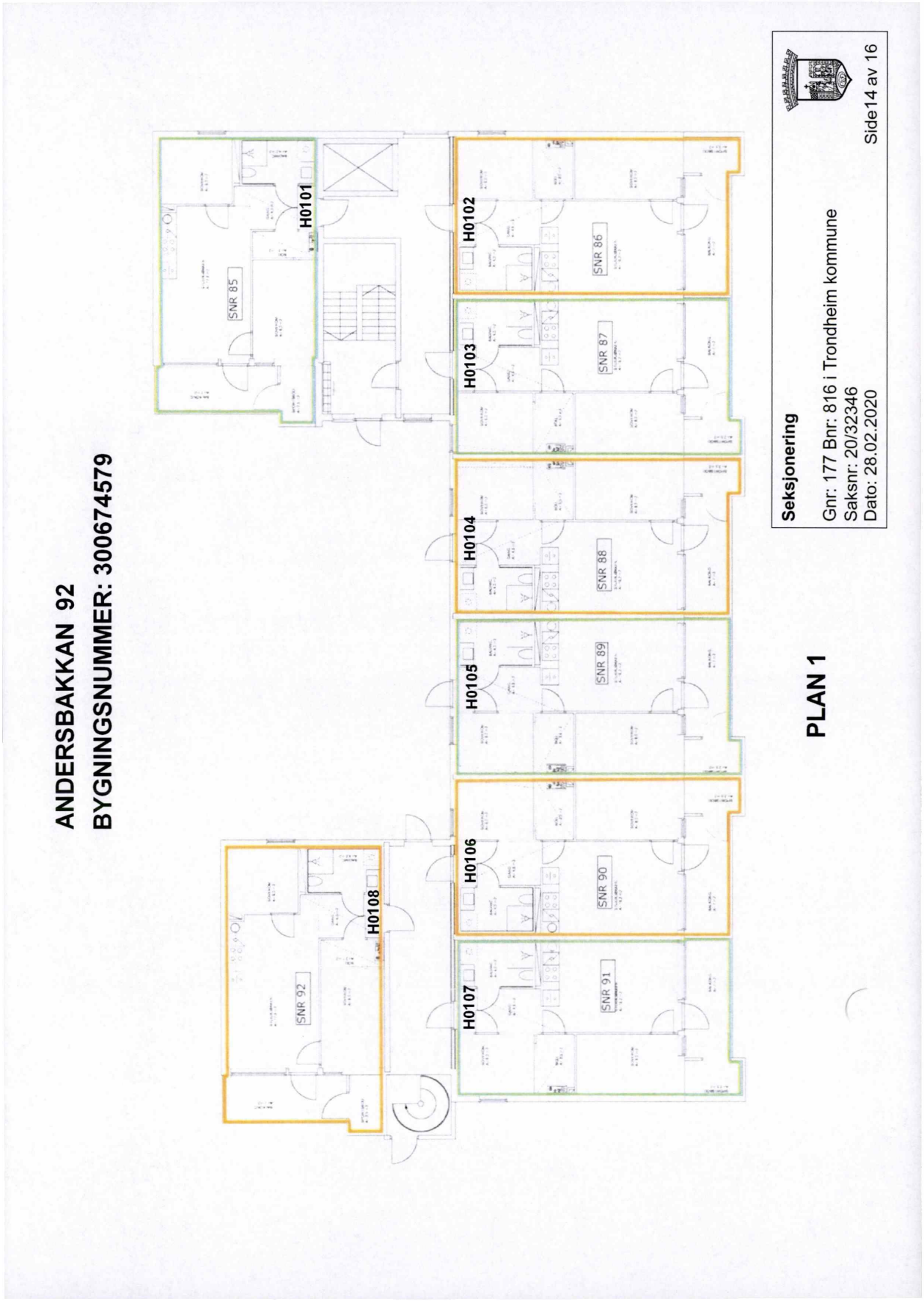


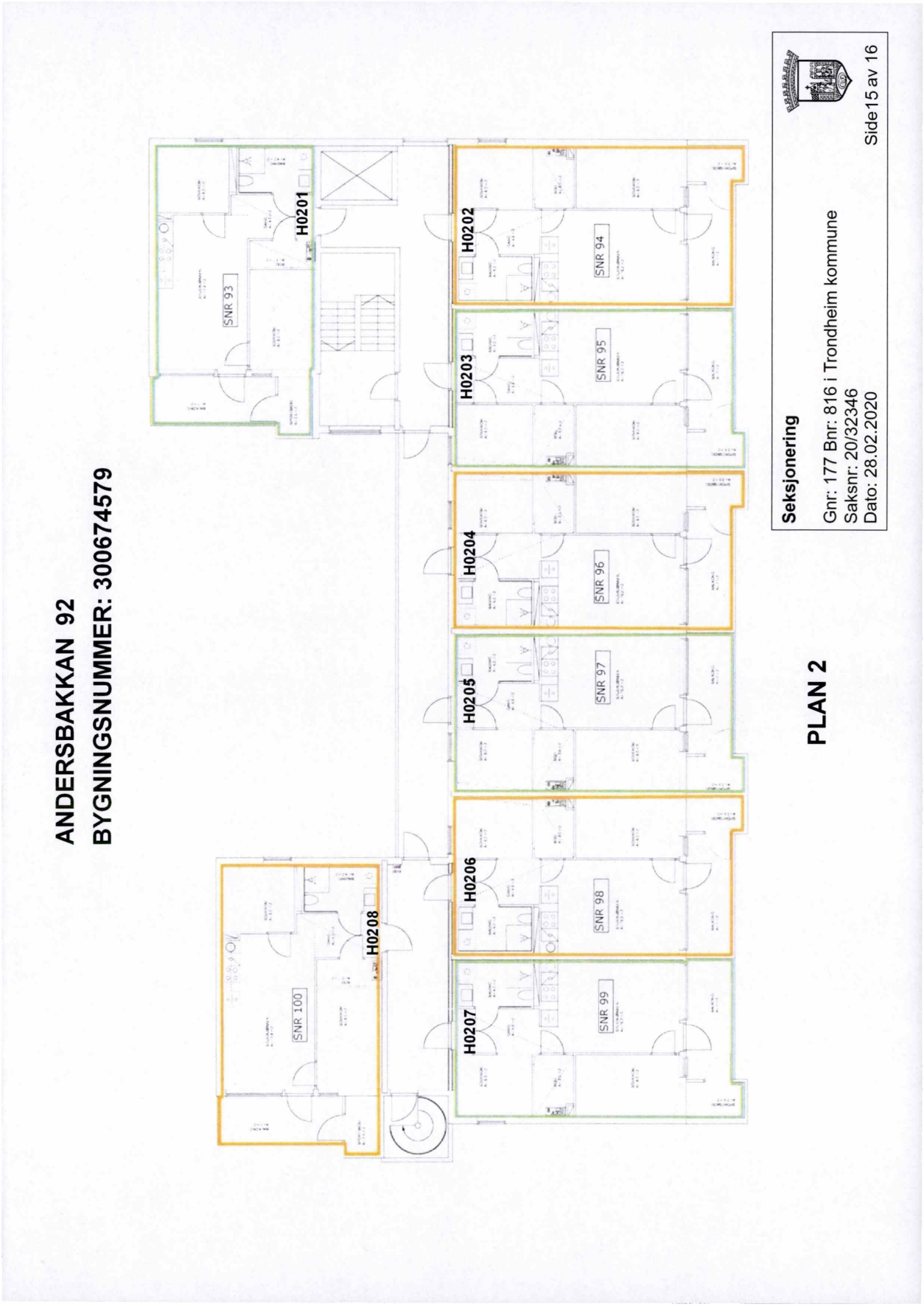
SOKKEL

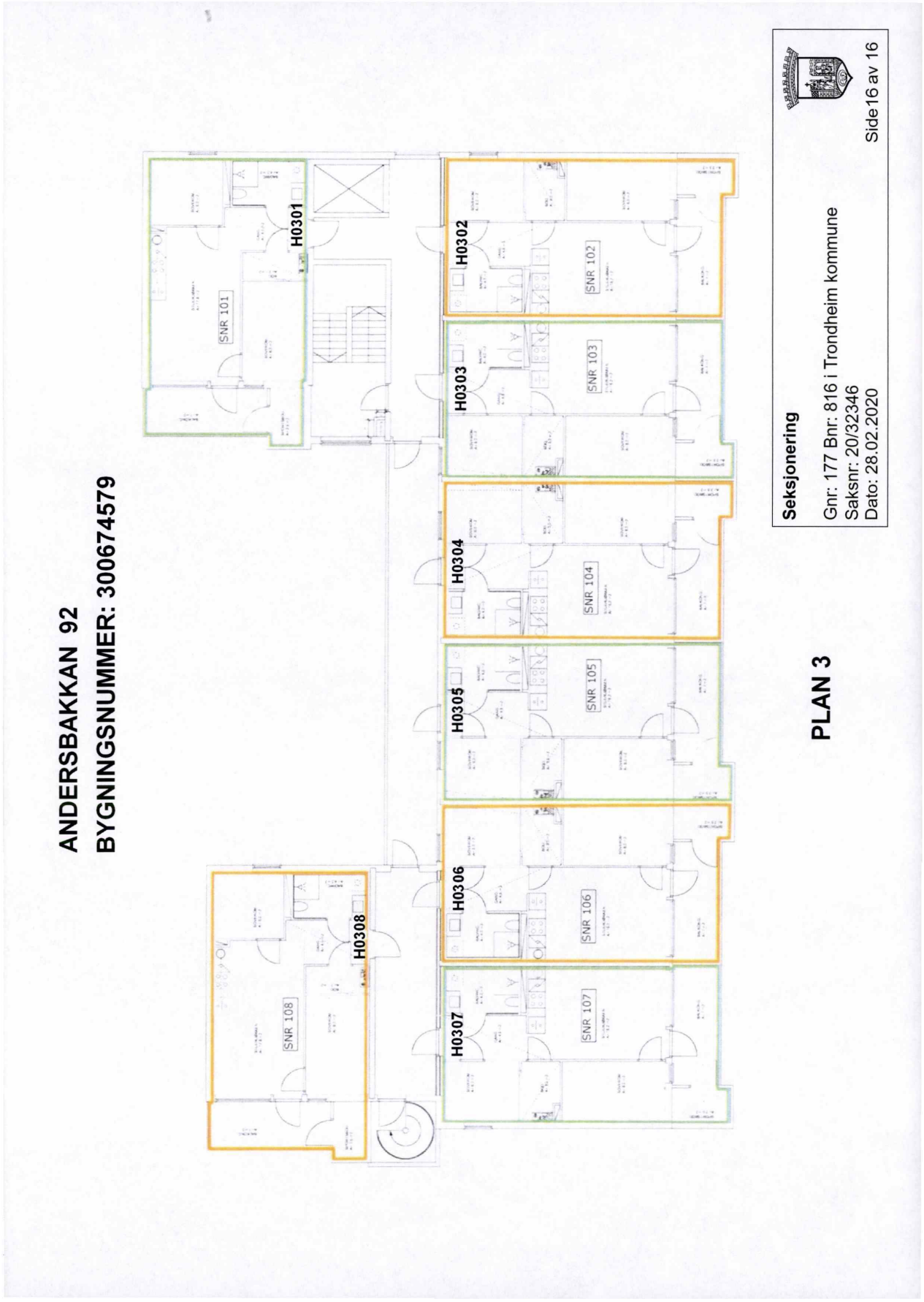
Seksjonering

Gnr: 177 Bnr: 816 i Trondheim kommune
Saksnr: 20/32346
Dato: 28.02.2020

Side 13 av 16


ANDERSBAKKAN 92
BYGNINGSNUMMER: 300674579
PLAN 1
Seksjonering
Gnr: 177 Bnr: 816 i Trondheim kommune
Saksnr: 20/32346
Dato: 28.02.2020
Side14 av 16
H0101
H0102
H0103
H0104
H0105
H0106
H0107
H0108
SNR 85
SNR 86
SNR 87
SNR 88
SNR 89
SNR 90
SNR 91
SNR 92


ANDERSBAKKAN 92
BYGNINGSNUMMER: 300674579
PLAN 2
Seksjonering
Gnr: 177 Bnr: 816 i Trondheim kommune
Saksnr: 20/32346
Dato: 28.02.2020
Side15 av 16
H0201
H0202
H0203
H0204
H0205
H0206
H0207
H0208
SNR 93
SNR 94
SNR 95
SNR 96
SNR 97
SNR 98
SNR 99
SNR 100

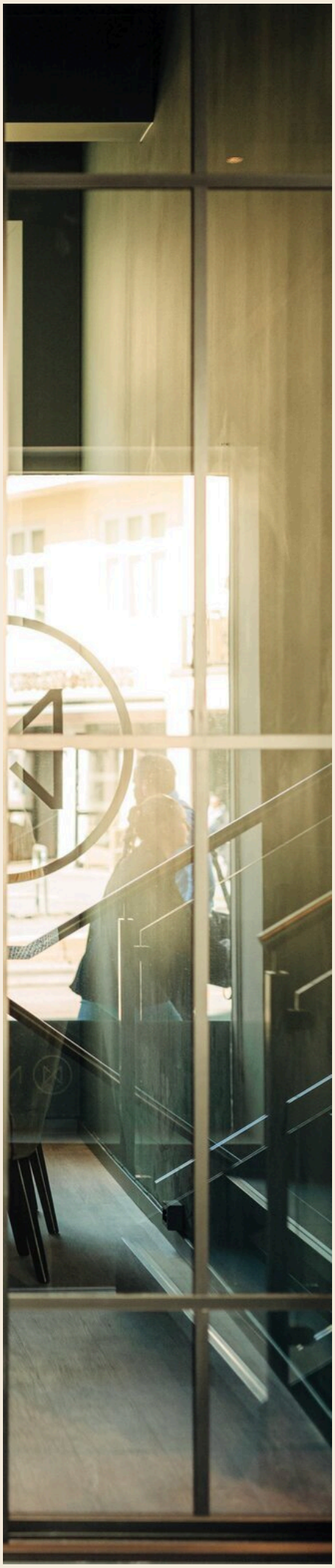

ANDERSBAKKAN 92
BYGNINGSNUMMER: 300674579
PLAN 3
Seksjonering
Gnr: 177 Bnr: 816 i Trondheim kommune
Saksnr: 20/32346
Dato: 28.02.2020
Side 16 av 16
H0301
H0302
H0303
H0304
H0305
H0306
H0307
H0308
SNR 101
SNR 102
SNR 103
SNR 104
SNR 105
SNR 106
SNR 107
SNR 108

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0025/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Andersbakkan 92 7089 HEIMDAL
Matrikkel: Gnr 177, bnr 816, snr 96 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kvålsvoll

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Midtbyen Eiendomsmegling AS
t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no
906 56 880